

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Fides 13
Org nr: 769615-0247



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fides 13 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drifts- och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på framförallt lägre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat, dels p.g.a. lägre räntor på omsatta lån men även p.g.a. löpande amortering. I samband med omsättning av lån under året har föreningen valt att löpande amortera 1 000 000 kr ytterligare per år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 591 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs kommun. Fastigheten är en sammanslagning av elva separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler. För fastigheten finns servitut avseende tvättstuga, soprum och fjärrvärmecentral i enlighet med allmän fastighetsinformation från Lantmäteriet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
5	51	15	5	x	x	76

Total bostadsarea: 4 563 m²

Varav hyresrätter: 328 m²

Total lokalarea: 170 m²

Årets taxeringsvärde 77 010 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 77 010 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Luleå Energi	El
ComHem	Kabel-TV, Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 69 tkr och planerat underhåll för 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 884 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/målning	2013
Fönsterbyte	2013
Takrenovering	2013
Renovering/byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning
Garantibesiktning fönster, tak m.m.

Planerat underhåll

Renovering trapphus

15/11

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Casta	Ordförande	Stämman	2019
Kerstin Lemke	Vice ordförande	Stämman	2018
Arne Johansson	Sekreterare	Stämman	2018
Marcus Gamdrup	Ledamot	Stämman	2019
Fredrik Bengtsson	Ledamot	Stämman	2019
Magnus Jansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Thuresson	Stämman	2018
Bengt Klevtorp	Stämman	2018
Joakim Hägg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG, Mathias Nilsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningsvald revisor	Utsedd av/kommentar
Gunilla Quist	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Anders Sköld	Stämman
Jan-Peter Lemke	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97.

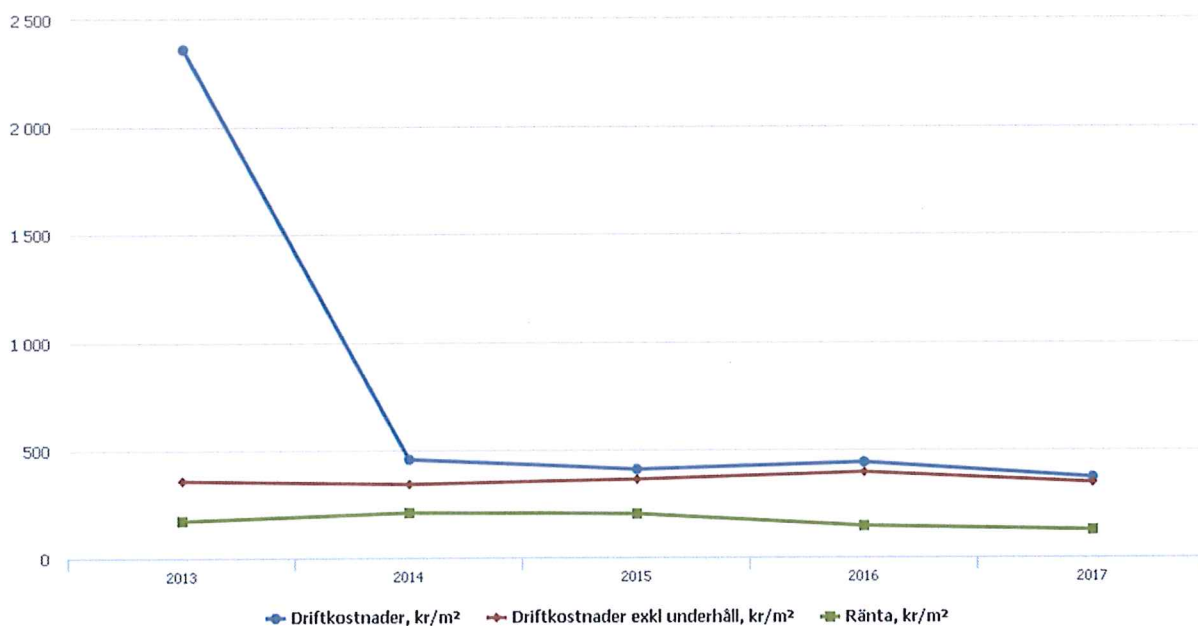
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse skett (föregående år 11). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 5 som upplåts med hyresrätt).

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-01-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

BH: MW

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 313	3 297	3 367	3 285	3 280
Resultat efter finansiella poster	-450	-840	-889	-1 261	-9 196
Resultat exklusive avskrivningar	591	219	170	-201	-9 155
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	441	69	20	-351	-9 290
Balansomslutning	109 021	109 536	108 186	109 009	112 128
Soliditet %	72	72	71	71	71
Likviditet %	358	607	387	441	219
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	623	614	611	593	593
Driftkostnader, kr/m²	369	439	407	455	2 361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	345	393	361	340	356
Ränta, kr/m²	125	144	201	208	171
Underhållsfond, kr/m²	2 169	2 182	2 196	2 206	2 291
Lån, kr/m²	6 256	6 379	6 402	6 425	6 445

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

KW
BWH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet						Fritt	
	Medlemsinsatser	Egna bostadsrätter	Upplåtelseavgifter	Ej fullgjorda insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 752 000	-5 248 000	3 702 002	0	66 089 214	10 305 005	-68 375 663	-840 232
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut							-840 232	840 232
Reservering underhållsfond						150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						-114 032	114 032	
Nya insatser och upplåtelseavgifter			225 000	200 500				
Överföring från uppskrivningsfonden					-692 226		692 226	
Årets resultat								-450 381
Vid årets slut	72 752 000	-5 248 000	3 927 002	200 500	65 396 988	10 340 973	-68 559 637	-450 381

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-68 523 668
Årets resultat	-450 381
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 032

Summa -69 010 017

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 69 010 017

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

BN
BHT

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 313 224	3 296 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 752	133 166
Summa rörelseintäkter		3 344 976	3 430 051
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 767 666	-2 074 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 962	-401 497
Personalkostnader	Not 6	-77 603	-58 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 040 988	-1 059 399
Summa rörelsekostnader		-3 216 219	-3 593 524
Rörelseresultat		128 757	-163 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 388	5 460
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-596 526	-682 220
Summa finansiella poster		-579 138	-676 760
Resultat efter finansiella poster		-450 381	-840 232
Årets resultat		-450 381	-840 232

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	102 269 465	103 310 453
Summa materiella anläggningstillgångar		102 269 465	103 310 453
Summa anläggningstillgångar		102 269 465	103 310 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-1 566	0
Övriga fordringar	Not 12	456	-9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 848	62 435
Summa kortfristiga fordringar		63 738	62 426
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 687 587	6 163 533
Summa kassa och bank		6 687 587	6 163 533
Summa omsättningstillgångar		6 751 324	6 225 959
Summa Tillgångar		109 020 789	109 536 412

MA
BWA

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 752 000	72 752 000
Egna bostadsrätter	-5 248 000	-5 248 000
Ej fullgjorda insatser	200 500	0
Upplåtelseavgifter	3 927 002	3 702 002
Uppskrivningsfond	65 396 988	66 089 214
Fond för yttre underhåll	10 340 974	10 305 005
Summa bundet eget kapital	147 369 464	147 600 221
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-68 559 637	-68 375 663
Årets resultat	-450 381	-840 232
Summa fritt eget kapital	-69 010 018	-69 215 895
Summa eget kapital	78 359 446	78 384 327
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 774 372
Summa långfristiga skulder		30 126 872
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 050 000
Leverantörsskulder	Not 17	109 395
Skatteskulder	Not 18	216 508
Övriga skulder	Not 19	1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	509 644
Summa kortfristiga skulder		1 886 972
Summa Eget kapital och Skulder	109 020 789	109 536 412

Handwritten signature and initials in blue and green ink.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

nh
04i

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 841 762	2 790 714
Hyror, bostäder	375 841	442 493
Hyror, lokaler	122 607	126 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-31 984	-62 322
Debiterad fastighetsskatt	4 998	0
Summa nettoomsättning	3 313 224	3 296 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 600	5 600
Övriga ersättningar	8 064	0
Fakturerade kostnader	2 640	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-22
Övriga rörelseintäkter	2 739	6 000
Försäkringsersättningar	12 725	119 788
Summa övriga rörelseintäkter	31 752	133 166

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-114 032	-217 358
Reparationer	-69 350	-255 471
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 040	-106 468
Försäkringspremier	-44 413	-39 553
Kabel- och digital-TV	-72 012	-70 889
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 896	-10 498
Obligatoriska besiktningar	0	-26 566
Bevakningskostnader	-12 629	0
Snö- och halkbekämpning	-3 552	-13 258
Förbrukningsinventarier	-31 849	-30 881
Vatten	-154 550	-140 598
Fastighetsel	-141 938	-136 593
Uppvärmning	-664 008	-693 497
Sophantering och återvinning	-60 680	-73 771
Förvaltningsarvode drift	-277 716	-258 742
Summa driftkostnader	-1 767 666	-2 074 143

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-271 439	-260 225
Lokalkostnader	0	-1 461
IT-kostnader	-686	-797
Arvode, yrkesrevisorer	-9 125	-8 965
Övriga förvaltningskostnader	-10 029	-24 663
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 852	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 008
Bankkostnader	-1 075	-25
Övriga externa kostnader	-27 756	-104 352
Summa övriga externa kostnader	-329 962	-401 497

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-59 795	-44 292
Sociala kostnader	-17 808	-14 193
Summa personalkostnader	-77 603	-58 485

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 040 988	-1 059 399
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 040 988	-1 059 399

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 330	5 288
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	172
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 388	5 460

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-597 879	-653 286
Övriga finansiella kostnader	-28 647	-28 934
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-596 526	-682 220

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 655 517	33 655 517
Mark	4 786 381	4 786 381
	38 441 898	38 441 898
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 441 898	38 441 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 220 659	-871 897
	- 1 220 659	- 871 897
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-348 762	-348 762
	- 348 762	- 348 762
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 569 421	- 1 220 659
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	66 089 214	66 799 851
Årets avskrivning	-692 226	-710 637
	65 396 988	66 089 214
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 269 465	103 310 453
Varav		
Byggnader	97 483 084	98 524 072
Mark	4 786 381	4 786 381
Taxeringsvärden		
Byggnader	44 715 000	44 715 000
Mark	32 295 000	32 295 000
Totalt taxeringsvärde	77 010 000	77 010 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 566	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 566	0

ml
BH

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	38	-9
Fordringar hos leverantörer	418	0
Summa övriga fordringar	456	-9

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 611	44 413
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 237	18 022
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 848	62 435

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	4 692 956	4 692 212
Transaktionskonto	1 994 631	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 471 321
Summa kassa och bank	6 687 587	6 163 533

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	29 824 372	30 126 872
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 050 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	28 774 372	30 126 872

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73 %	Rörligt	3 715 760,00	0,00	0,00	3 715 760,00
SBAB	3,33 %	2018-10-12	1 737 500,00	0,00	0,00	1 737 500,00
SBAB	3,68%	2018-10-12	2 600 000,00	0,00	0,00	2 600 000,00
SBAB	3,24%	2018-12-14	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SWEDBANK	0,79%	Rörligt	2 490 300,00	0,00	12 500,00	2 477 800,00
SWEDBANK	1,61%	2022-11-25	10 500 000,00	0,00	250 000,00	10 250 000,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 600 000,00	0,00	40 000,00	2 560 000,00
Summa			30 143 560,00	0,00	302 500,00	29 841 060,00

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 050 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 050 000	0

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	109 395	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	277 531
Summa leverantörsskulder	109 395	277 531

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	216 508	212 256
Summa skatteskulder	216 508	212 256

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för moms	1 432	4 133
Skuld sociala avgifter och skatter	-7	-8
Summa övriga skulder	1 425	4 125

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10
Upplupna räntekostnader	64 975	93 214
Upplupna elkostnader	14 848	11 540
Upplupna värmekostnader	98 816	97 404
Upplupna styrelsearvoden	78 326	58 219
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 679	270 914
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 644	531 301

WW
2017

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	47 250 000	47 250 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

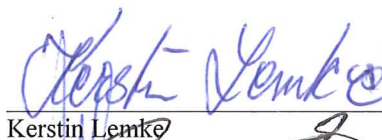
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

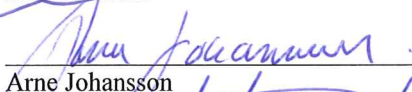
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

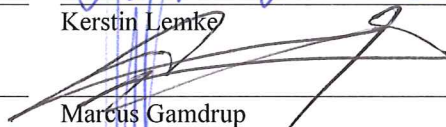
Styrelsens underskrifter

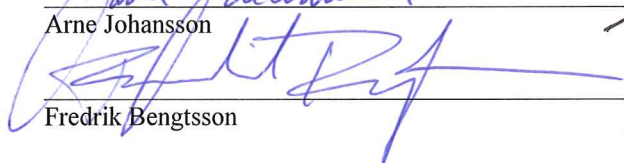
Helsingborg 2018-05-15
Ort och datum

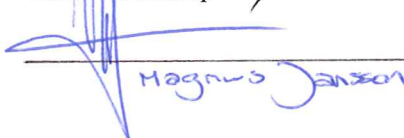

Fredrik Casta


Kerstin Lemke


Arne Johansson


Marcus Gamdrup


Fredrik Bengtsson


Magnus Janson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5-2018
KPMG AB


Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor


Gunilla Quist
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fides 13, org. nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fides 13 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 maj 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fides 13 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

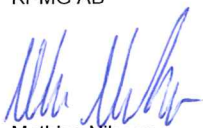
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

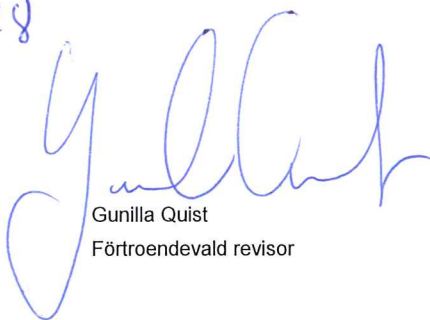
16/5 2018

KPMG AB



Mathias Nilsson

Auktoriserad revisor



Gunilla Quist

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Fides 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fides 13 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

